



## Bijlage 4 bij Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven

### Methodiek voor de afbakening van het toepassingsgebied

*Definitief goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 04/05/2023 en de gemeenteraad van de Stad Gent op 30/05/2023*

18 april 2023

**Entiteit** Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning  
**Contactpersoon** Departement Stedelijke Ontwikkeling  
[bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

#### Inhoud

Inleiding	2
1. Stap 1: Genereren van bouwblokken	2
2. Stap 2: Afbakenen ruimtelijke gehelen	3
3. Stap 3: Bepalen van indicatoren	4
3.1. Indicator woningdichtheid	4
3.2. Indicator groencapaciteitsbereik	7
3.3. Indicator bebouwingsgraad	10
3.4. Indicator verhardingsgraad	13
4. Stap 4: Selectie ruimtelijke gehelen	16
5. Stap 5: Schrappen van bepaalde zones	20
5.1. Verwevingsstrategie van de binnenstad	20
5.2. Verhouding tot de bestaande bestemmingsplannen	22
5.2.1. Verhouding tot de ruimtelijke uitvoeringsplannen	23
5.2.2. Verhouding tot bijzondere plannen van aanleg	24
5.2.3. Verhouding tot de gewestplanbestemming	26
6. Conclusie afbakening toepassingsgebied	27

## Inleiding

Dit is een bijlage bij de 'Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven'. Deze bijlage geeft een gedetailleerde weergave van de opbouw van de afbakening van het toepassingsgebied.

### 1. Stap 1: Genereren van bouwblokken

In eerste instantie genereerden we bouwblokken. Een bouwblok vormt een verzameling van percelen die door errond liggende infrastructuur van een ander bouwblok is afgescheiden. Doorgaans zijn dit autowegen, maar het kan ook gaan om spoorwegen, waterwegen, ...

De onderstaande kaart toont de afbakening van de bouwblokken.



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: bouwblokken*

## 2. Stap 2: Afbakenen ruimtelijke gehelen

De afbakening van het toepassingsniveau doen we op het niveau van ruimtelijke gehelen in plaats van bouwblokken. Het is immers belangrijk dat niet enkel de zeer dense bouwblokken de nodige verluchting krijgen, maar het is ook belangrijk dat we de minder dense bouwblokken rondom ook voldoende openhouden.

Ruimtelijke gehelen zijn een verzameling van bouwblokken die een logisch geheel vormen, doorgaans omdat zij afgebakend zijn door een barrière. Zo'n barrière kan een spoorweg, een waterweg of een drukke invalsweg zijn, maar ook de denkbeeldige grens tussen bouwblokken met andere morfologische karakteristieken, zoals een overgang van bouwblokken met gesloten bebouwing naar bouwblokken met meer halfopen of open bebouwing.

Ze worden bewust niet te groot afgebakend, om zo tot buurten te komen. De onderstaande kaart toont de ruimtelijke gehelen.



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: ruimtelijke gehelen*

### 3. Stap 3: Bepalen van indicatoren

Om het toepassingsgebied af te bakenen zochten we naar een combinatie van een aantal indicatoren die inherent zijn aan de problematiek van de dichtbevolkte wijken. Deze problematiek uit zich vooral in een hoge woningdichtheid: vele bouwblokken in de binnenstad en kernstad zijn bouwblokken waar een heel aantal woningen op een kleine oppervlakte bestaan. Daarnaast is ook de aan- of afwezigheid van parken op wandelafstand een belangrijke indicator. Ten derde bekijken we de indicator bebouwingsdichtheid, waarbij we de verhouding onderzoeken tussen de bebouwde oppervlakte en de niet-bebouwde oppervlakte. Als laatste nemen we de verhardingsgraad onder de loep.

Alle indicatoren samen geven een goed beeld van de densiteit van het toepassingsgebied.

We zullen deze indicatoren periodiek monitoren. Voor de frequentie van monitoring kiezen we voor één tijdstip waarop we alle indicatoren zullen herberekenen. De meeste databronnen waarop de indicatoren gebaseerd zijn, worden jaarlijks geactualiseerd. Voor het groenbereik streven we eveneens naar een jaarlijkse actualisatie. De verhardingsgraad is een dataset van de Vlaamse Overheid en gebeurt driejaarlijks. We streven voor alle indicatoren naar een driejaarlijkse actualisatie.

#### 3.1. Indicator woningdichtheid

Vele bouwblokken in de binnenstad en de kernstad zijn bouwblokken waar een heel aantal woningen op een kleine oppervlakte bestaan. De woningdichtheid wordt uitgedrukt in woningen per hectare.

Voor deze oefening deelden we deze indicator als volgt in:

- > < 25 won/ha: bouwblokken met een woningdichtheid kleiner dan 25 woningen / ha lieten we buiten beschouwing. Dit is immers geen stedelijke dichtheid, en dus ook niet relevant voor het toepassingsgebied.
- > 25 – 50 won/ha: dit zijn bouwblokken met een stedelijke dichtheid, maar toch ook nog met voldoende openheid.
- > 50 – 75 won/ha: deze dichtheid is alweer wat hoger, maar niet abnormaal voor stadscentra.
- > > 75 won/ha: dit zijn bouwblokken die drie keer zo dicht zijn als de 'laagste' stedelijke dichtheid. Deze bouwblokken hebben afhankelijk van de configuratie doorgaans te weinig verluchting, voor zover deze bouwblokken omringd worden door bouwblokken van een even hoge dichtheid.

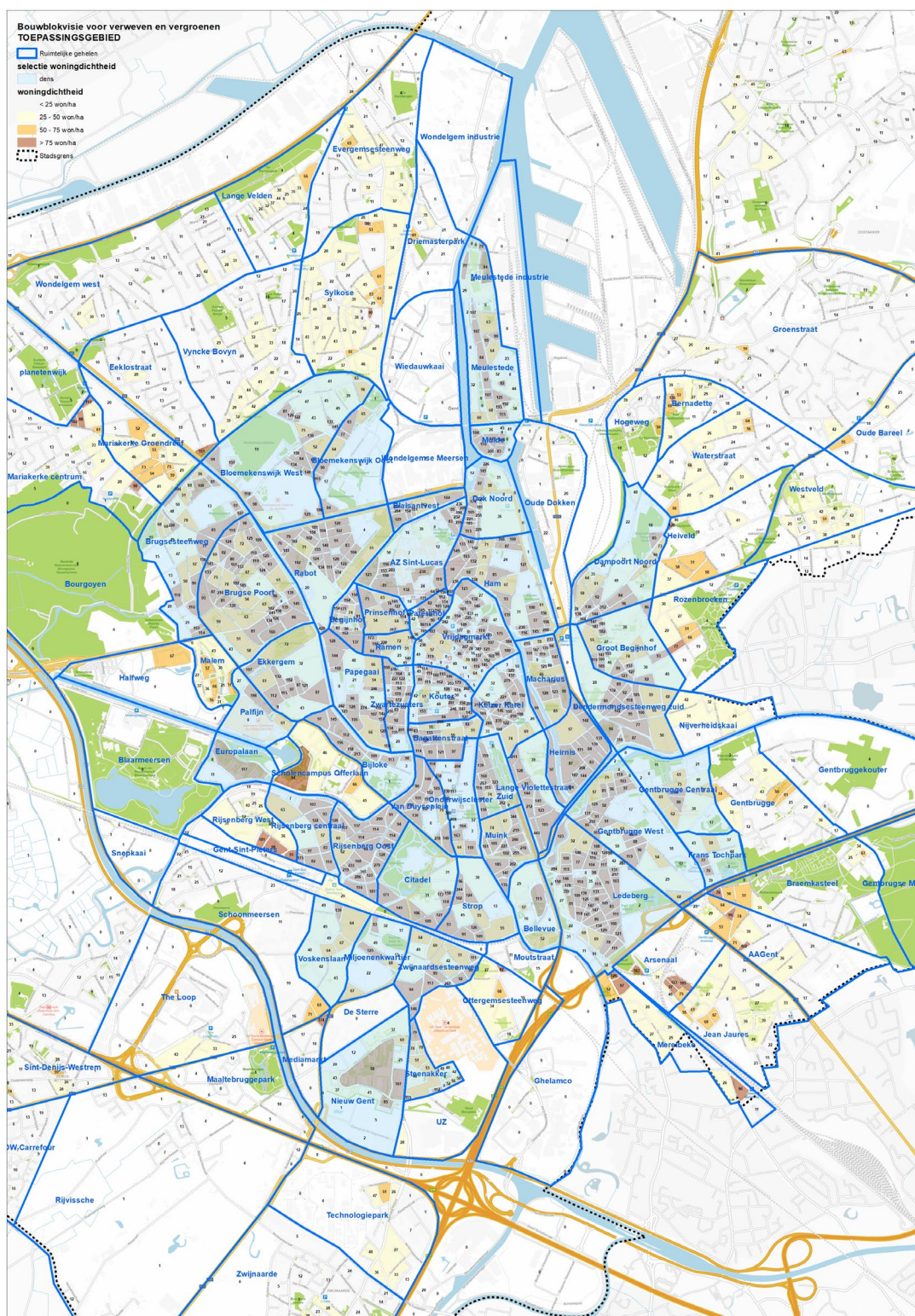
De onderstaande kaart toont de woningdichtheid voor Gent.



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: indicator woningdichtheid op bouwblokkniveau*

Bouwblokken met een dichtheid van meer dan 75 won/ha nemen we mee in de selectie. Bij uitbreiding nemen we ook de bouwblokken met een dichtheid van 50 – 75 won/ha mee om zo de dichtheid in de buurt te kennen. Bouwblokken met een dichtheid van minder dan 50 won/ha beschouwen we als bouwblokken waarvan de densiteit niet te hoog ligt, gelet op de stedelijke context.

Op de volgende kaart is aangeduid in welke ruimtelijke gehelen er heel wat bouwblokken voorkomen die een hoge woningdichtheid hebben (> 75 won/ha en tussen 50 – 75 won/ha).



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: indicator woningdichtheid op niveau van ruimtelijke gehelen*

## 3.2. Indicator groencapaciteitsbereik

De indicator groencapaciteitsbereik zegt iets over enerzijds het bereik van openbaar groen en anderzijds de capaciteit van het openbaar groen. Hiervoor gebruikten we de uitgangspunten van de stad: elke inwoner heeft recht op 10m<sup>2</sup> groen (of 20m<sup>2</sup> per woning) op maximaal 400m van zijn deur.

Voor elk bouwblok berekenden we hoeveel woningen op wandelafstand van hun deur (= 400m) openbaar groen hebben. Tegelijkertijd werd ook berekend hoeveel inwoners terecht kunnen in een bepaald park à rato van 10m<sup>2</sup> per inwoner (of 20m<sup>2</sup> per woning). Inwoners die dus een park op wandelafstand hebben, maar waarvan de capaciteit van dat park is overschreden, worden niet meer toegekend aan dat park, maar aan een ander in de buurt op wandelafstand waarvan de capaciteit nog niet overschreden is. Is de capaciteit van de parken op wandelafstand overschreden, dan wordt die inwoner niet toegekend aan een park en heeft hij dus geen groencapaciteitsbereik.

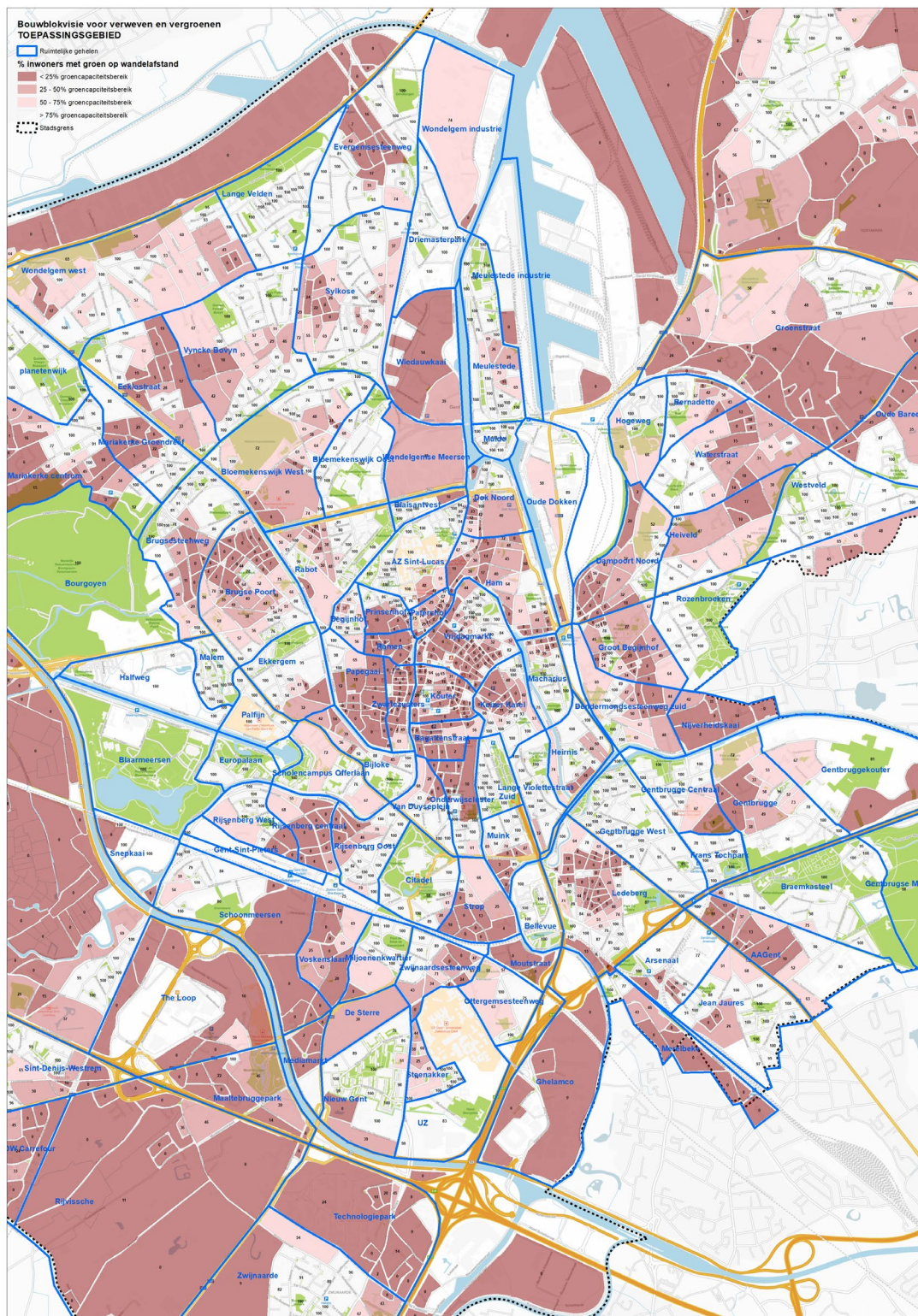
We deelden de indicator werd als volgt in:

- > < 25% groencapaciteitsbereik: minder dan 25% van de woningen in dat bouwblok kan terecht in een park dat groot genoeg is op wandelafstand.
- > 25 – 50% groencapaciteitsbereik: tussen de 25 en de 50% van de woningen in het bouwblok kunnen terecht in een park dat groot genoeg is op wandelafstand.
- > 50 – 75% groencapaciteitsbereik: tussen de 50 en 75% van de woningen in het bouwblok kunnen terecht in een park dat groot genoeg is.
- > > 75% groencapaciteitsbereik: meer dan 75% van de woningen kan terecht in een park dat groot genoeg is. Voor deze bouwblokken is er nagenoeg geen probleem met betrekking tot een groot genoeg park op wandelafstand.

Voor deze indicator nemen we die ruimtelijke gehelen mee die vooral bouwblokken bevatten waarvan 50% of meer van de inwoners geen groencapaciteitsbereik hebben.

De onderstaande kaart toont het groencapaciteitsbereik in Gent.

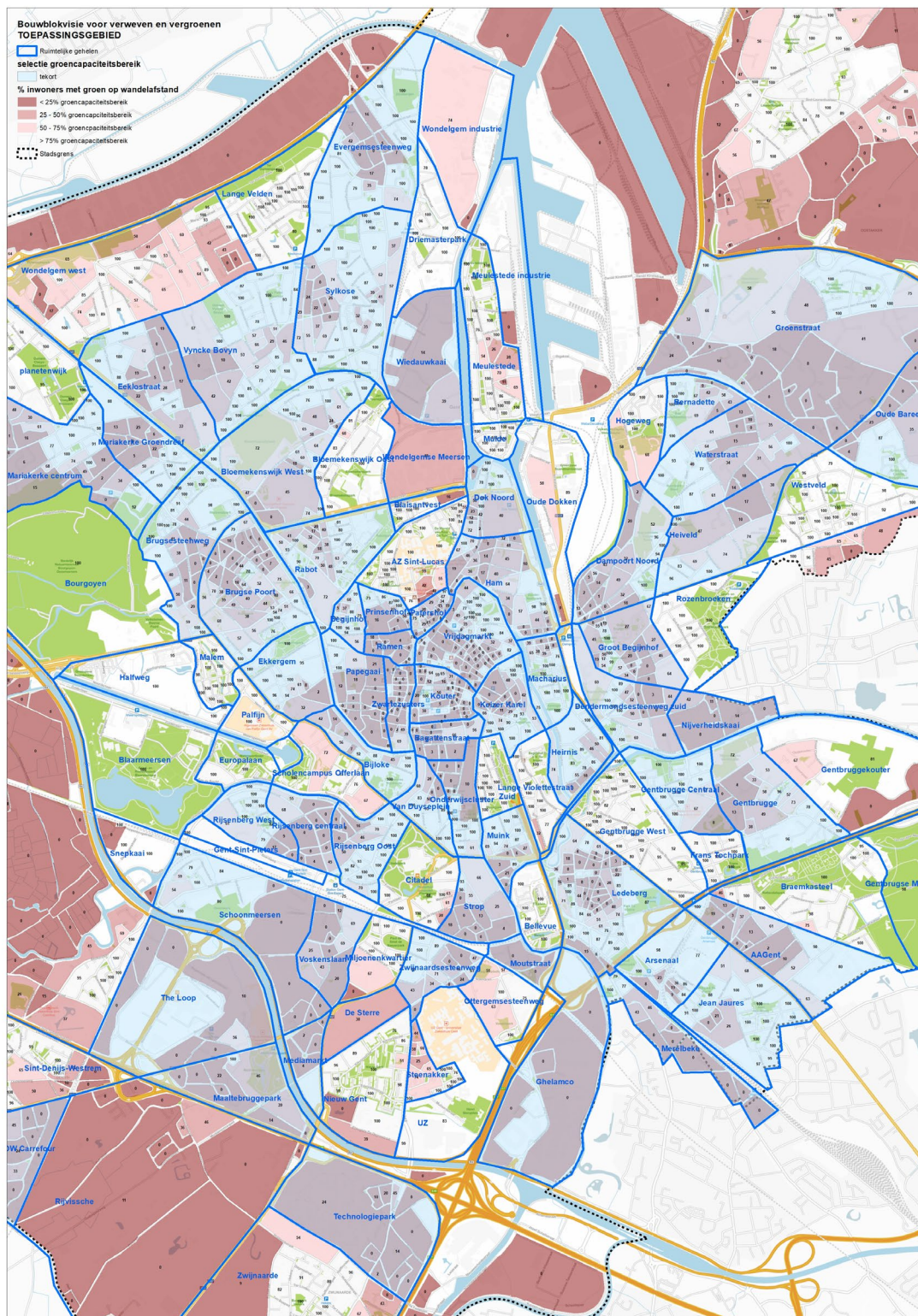
Hier valt wel een nuancering te maken: er zijn ook heel wat bouwblokken in de groeistad die deze kenmerken hebben. Bij een verdere verdichting van de groeistad is het dus een aandachtspunt om het openbaar groen mee te laten toenemen. Op vandaag hebben vele van de bestaande woningen in deze bouwblokken echter wel een private tuin ter beschikking waardoor de nood aan een park minder dringend is dan woningen zonder tuin in een zone waar geen openbaar park is.



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: indicator groencapaciteitsbereik op bouwblokniveau*

Op de volgende kaart is aangeduid in welke ruimtelijke gehelen er heel wat bouwblokken voorkomen die een laag groencapaciteitsbereik hebben (> 50% van de inwoners heeft geen park op wandelafstand, of het park op wandelafstand heeft al zijn capaciteit bereikt door gebruik van andere inwoners).





*Bouwblokvisie toepassingsgebied: indicator groencapaciteitsbereik op niveau van ruimtelijke gehelen*

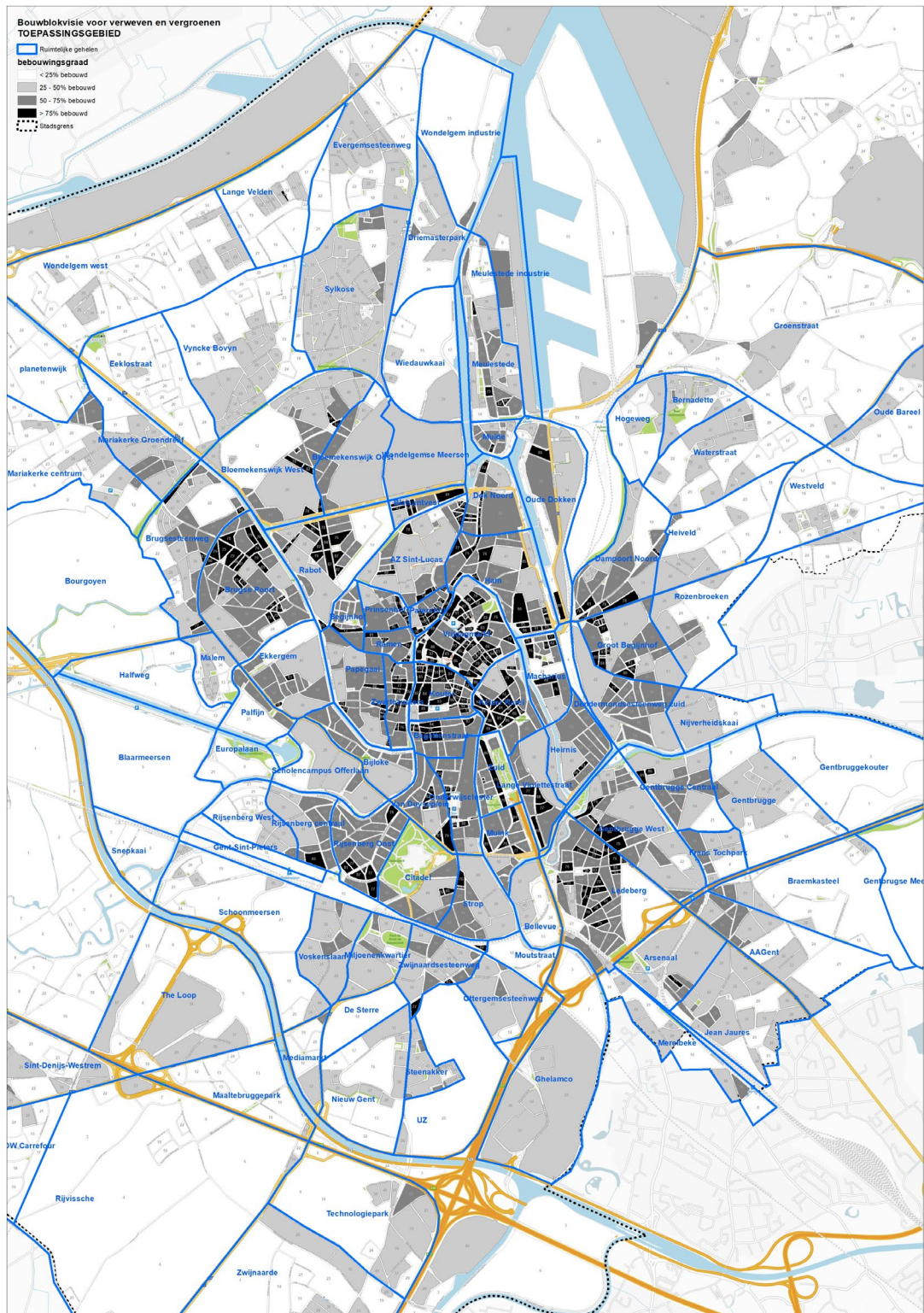
Ook op deze kaart zijn ruimtelijke gehelen aangeduid waar er onvoldoende parken zijn voor het aantal inwoners, maar waarbij die inwoners wel een eigen private tuin ter beschikking hebben. Dit is vooral zo voor de ruimtelijke gehelen die verder van het centrum liggen.

### 3.3. Indicator bebouwingsgraad

Deze indicator geeft een beeld van de verhouding tussen het bebouwde en het onbebouwde deel van een bouwblok. Dit berekent dus de B/T.

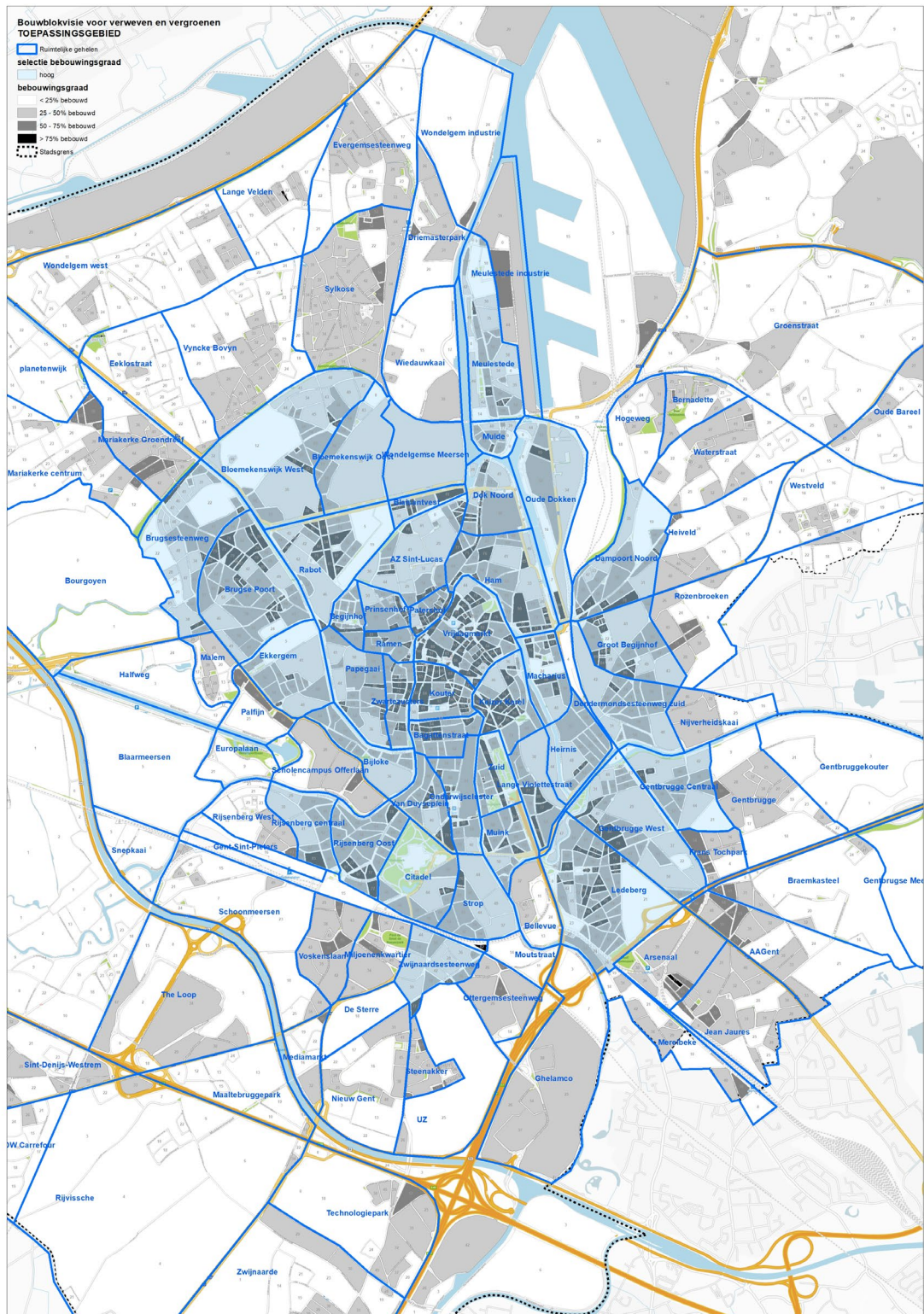
De indicator werd als volgt ingedeeld:

- > < 25% bebouwd: minder dan 25% van het bouwblok is bebouwd.
- > 25 – 50% bebouwd: minder de helft van het bouwblok is bebouwd.
- > 50 – 75% bebouwd: meer dan de helft van het bouwblok is ingenomen met gebouwen.
- > > 75% bebouwd: dergelijke bouwblokken zijn zeer dichts bebouwd.



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: indicator bebouwingsgraad op bouwblokkniveau*

Op de volgende kaart is aangeduid in welke ruimtelijke gehelen er heel wat bouwblokken voorkomen met een hoge bebouwingsdichtheid. Hiervoor namen we de bouwblokken mee die meer dan de helft bebouwd zijn (> 75% bebouwd en tussen 50 en 75% bebouwd).



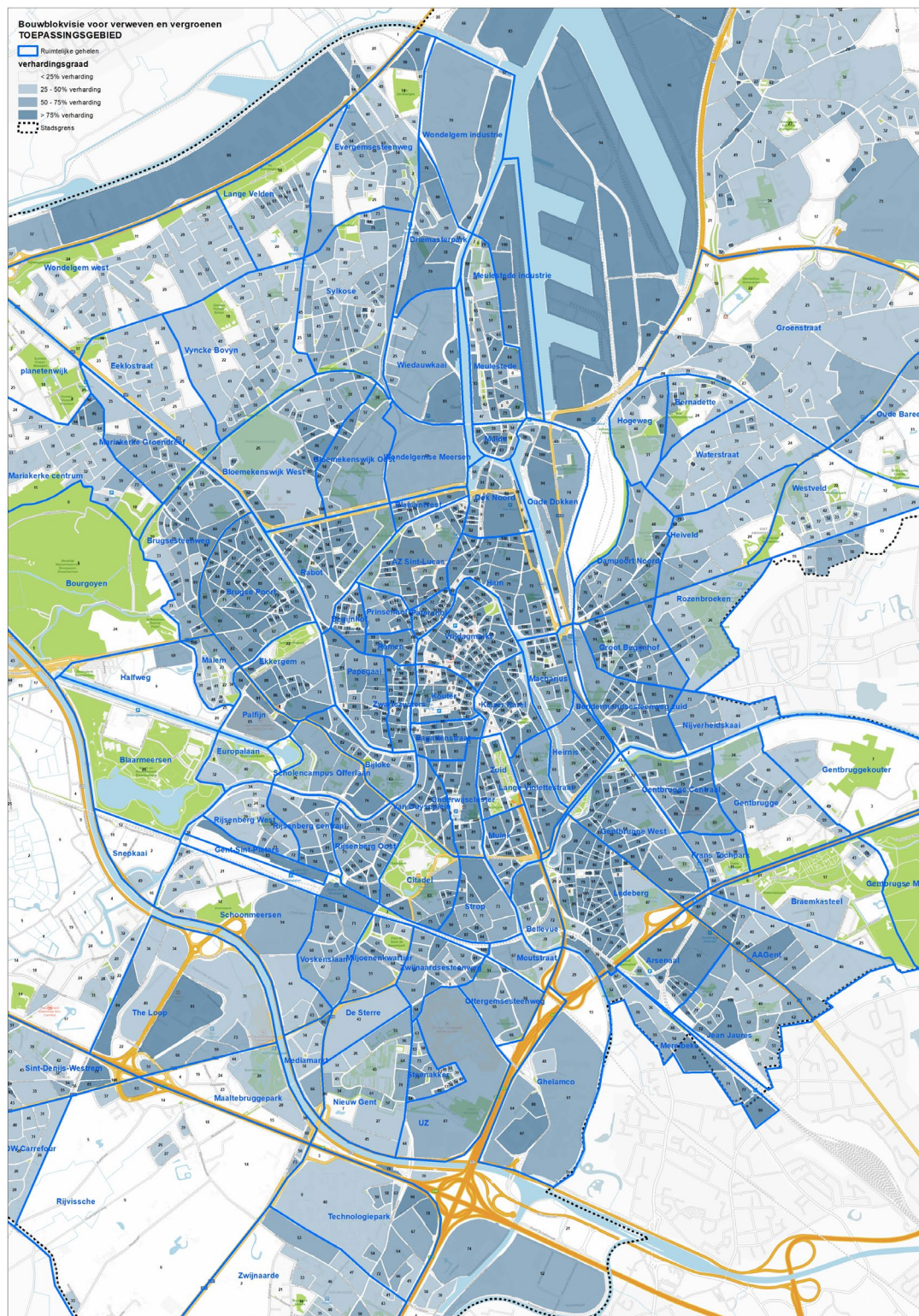
*Bouwblokvisie toepassingsgebied: indicator bebouwingsgraad op niveau van ruimtelijke gehelen*

### 3.4. Indicator verhardingsgraad

De vierde indicator geeft bijkomend een beeld over de verharding: we nemen zowel de bebouwde als de verharde delen mee. De indicator verhardingsgraad geeft de verhouding aan tussen verharde en onverharde oppervlakte. De kennis over de verhardingsgraad is essentieel in een ventilatiestrategie: lucht, luchtvochtigheid en koelte komen in kleinere, gesloten bouwblokken niet uit de niet-verharde, levende bodem.

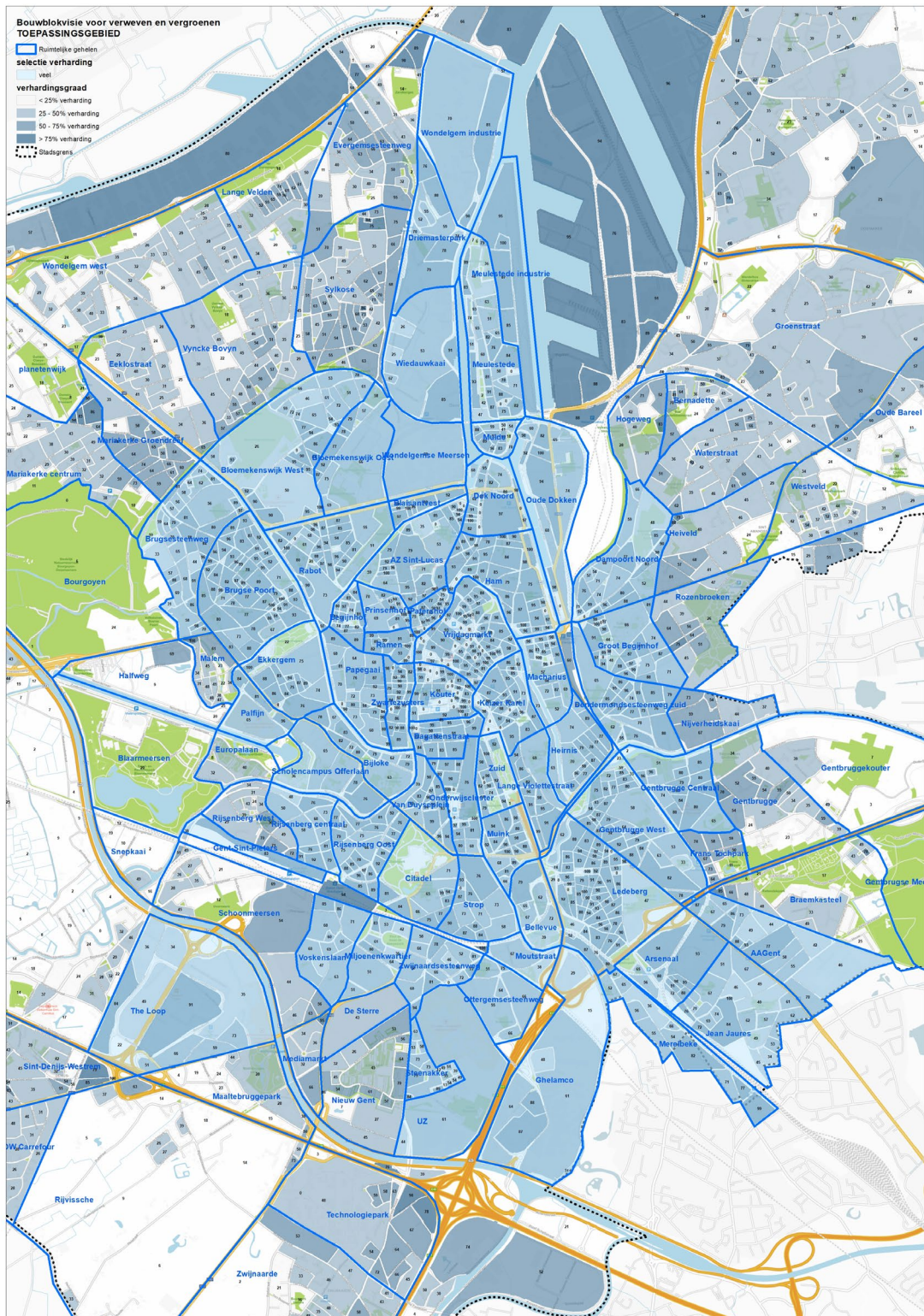
De indicator is als volgt ingedeeld:

- > < 25% verhard: minder dan 25% van het bouwblok is verhard en / of bebouwd.
- > 25 – 50% verhard: minder de helft van het bouwblok is verhard en / of bebouwd.
- > 50 – 75% verhard: meer dan de helft van het bouwblok is verhard en / of bebouwd.
- > > 75% verhard: dergelijke bouwblokken zijn zeer verhard en / of bebouwd.



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: indicator verhardingsgraad op bouwblokniveau*

Op de volgende kaart is een selectie gemaakt van de ruimtelijke gehelen waarin er heel veel verharding aanwezig is.

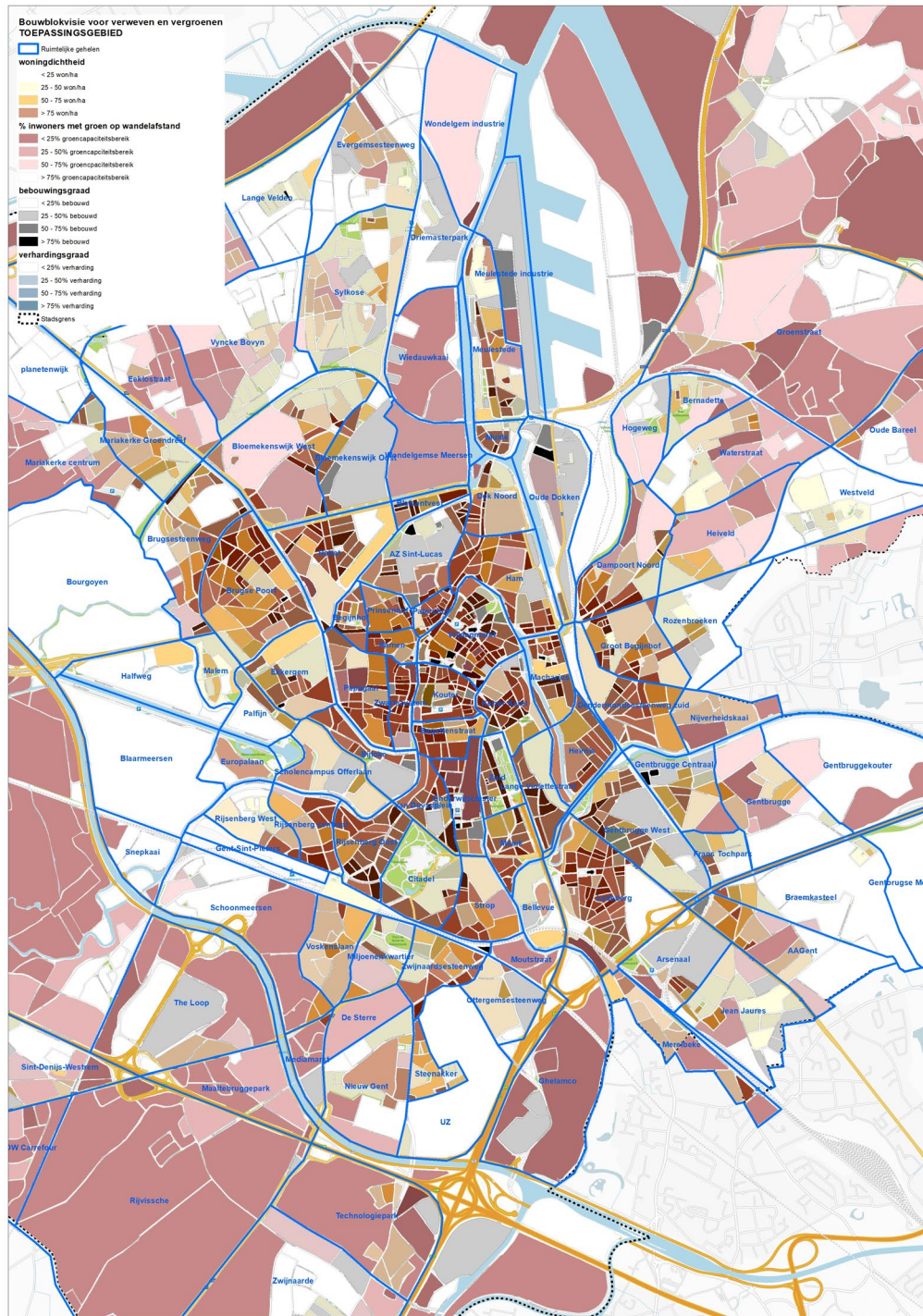


*Bouwblokvisie toepassingsgebied: indicator verhardingsgraad op niveau van ruimtelijke gehelen*

## 4. Stap 4: Selectie ruimtelijke gehelen

Op basis van de resultaten van de indicatoren maken we een selectie van de ruimtelijke gehelen die tot het toepassingsgebied behoren. Daarbij kijken we of een ruimtelijk geheel zowel op woningdichtheid, groencapaciteitstekort, bebouwingsgraad als op verhardingsgraad een hoge indicator heeft.

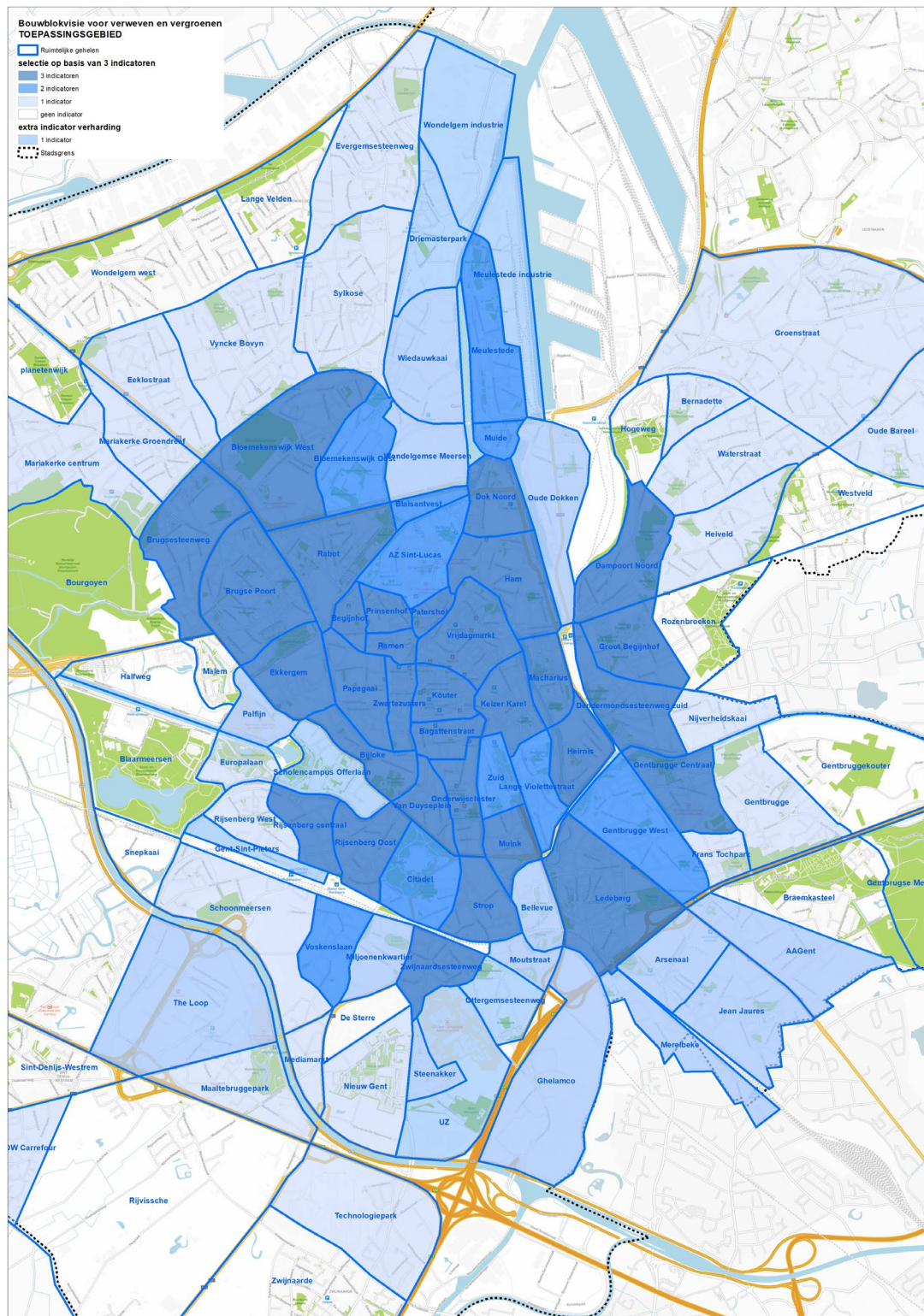
De combinatie van alle indicatoren samen geeft volgend beeld op de kaart:



Bouwblokvisie toepassingsgebied: 4 indicatoren op bouwblokkniveau



Onderstaand beeld toont de op elkaar gelegde geselecteerde ruimtelijke gehelen bij elke indicator.

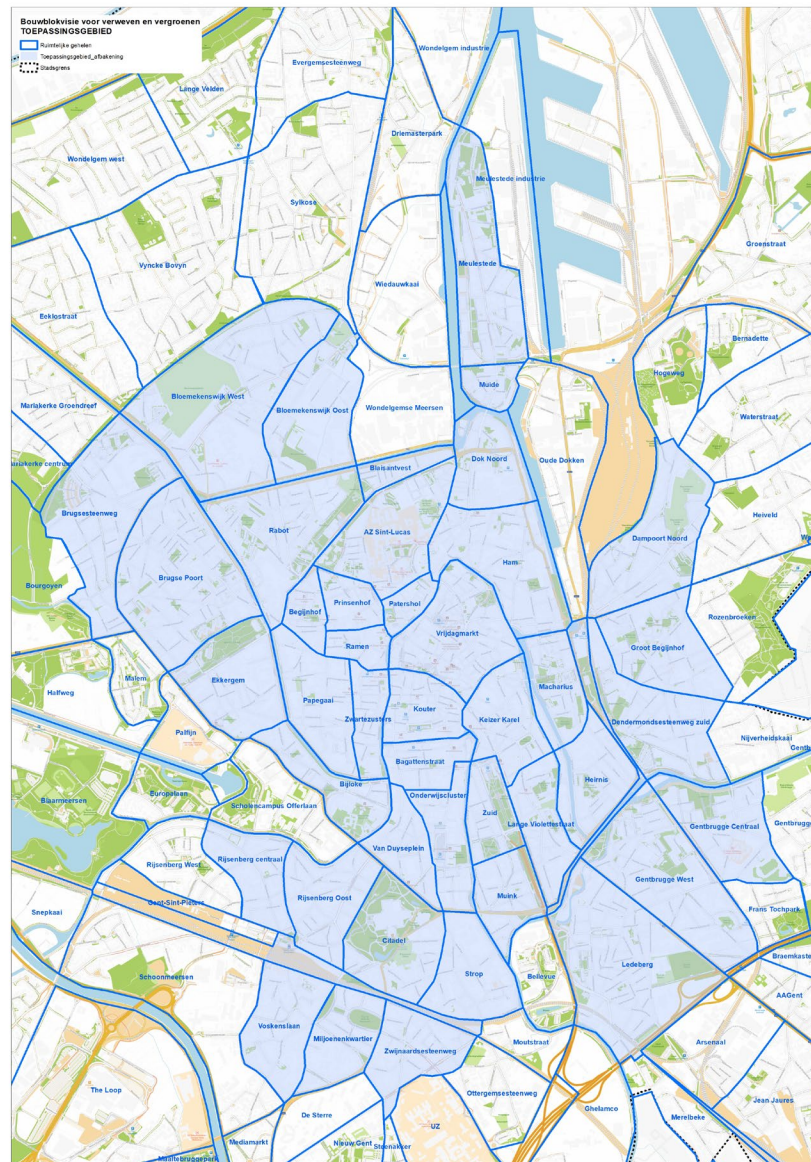


*Bouwblokvisie toepassingsgebied: 4 indicatoren op niveau van ruimtelijke gehelen*

- De donkerste ruimtelijke gehelen zijn die gehelen die op alle indicatoren slecht scoren: dus én een hoge woningdichtheid, én een groot groentekort, én een hoge bebouwingsgraad, én een hoge verhardingsgraad.

- > De tussencategorie zijn ruimtelijke gehelen die op 3 van de 4 indicatoren slecht scoren.
- > De lichtst gekleurde delen zijn ruimtelijke gehelen die slechts op 1 of 2 indicatoren slecht scoren. Bij een aantal ruimtelijke gehelen gaat dit om een hoge woningdichtheid (deze situeren zich vooral rond Nieuw Gent), of een groentekort. De ruimtelijke gehelen waar het groentekort de enige indicator is, zijn doorgaans plekken in de groeistad, waar de meeste woningen wel over een private tuin beschikken. De nood aan openbaar groen is er wel, maar is minder urgent dan in de andere ruimtelijke gehelen.

Als 'buitenste' grens van de afbakening nemen we de grens van de ruimtelijke gehelen die op 3 of 4 indicatoren slecht scoren. Dit geeft het volgende beeld:



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: afbakening buitenkant*

Het ruimtelijk geheel 'Miljoenenkwartier' is het enige ruimtelijk geheel dat maar op 2 van de 4 indicatoren slecht scoort (woningdichtheid en verhardingsgraad). We nemen dit ruimtelijk geheel echter wel op in het toepassingsgebied omwille van het specifieke karakter van deze wijk:

- > Enerzijds is dit gebied aangeduid als beschermd stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde van een stadswijk uit het interbellum, door de stad in zijn

geheel aangelegd volgens strikte stedenbouwkundige voorschriften, op de terreinen van de wereldtentoonstelling van 1913, met behoud van het aanlegplan en enkele monumentale sculpturen van de expo. Dit stadsgezicht heeft ook een architectuurhistorische waarde, en heeft beeldbepalende elementen, die nog integraal dateren uit de periode van het interbellum, en waarbij verschillende, soms zeer contrasterende architectuurstrekkingen vertegenwoordigd zijn.

- > Anderzijds behoort dit gebied toch nog tot de stationsbuurt en zit het geprangd tussen twee ruimtelijke gehelen die op meerdere indicatoren slecht scoren. We willen vermijden dat deze wijk de druk zal opvangen die niet meer mogelijk is in de aanpalende ruimtelijke gehelen. De groene binnengebieden die er nog zijn, willen we net ook groen houden. Daarnaast willen we ook op deze plekken ruimte voor voorzieningen mogelijk maken. De druk van woonprojecten zou te groot worden op dit gebied als het niet opgenomen wordt in het toepassingsgebied.

Belangrijk om te duiden is dat de buitenste grens van dit toepassingsgebied enkel en alleen is opgebouwd op basis van de indicatoren woningdichtheid, groencapaciteitsbereik, bebouwingsgraad en verhardingsgraad. We maakten voor de afbakening abstractie van de verschillende bestemmingen in deze zone, zoals die vastgesteld zijn in een gewestplan of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Uiteraard blijven deze bestemmingen primeren boven op de Bouwblokvisie. Bestemmingen zijn verordenend vastgelegd, terwijl de Bouwblokvisie een gewenste beleidsmatige ontwikkeling is, een afweging van de goede ruimtelijke ordening. De legaliteitstoets primeert op de opportuniteitstoets.

Zo blijven gebieden voor economie uiteraard die bestemming behouden en zullen we de Bouwblokvisie daar niet toepassen, ook al ligt de zone in het toepassingsgebied. De bouwblokvisie geldt enkel voor woongebieden in de ruime zin. Verderop leggen we uit hoe de Bouwblokvisie zich verhoudt tot de verschillende bestemmingsplannen.

## 5. Stap 5: Schrappen van bepaalde zones

Heel wat bouwblokken behoren wel tot het toepassingsgebied op basis van de geselecteerde indicatoren, maar houden we toch uit de scope. Daar zijn 2 redenen voor:

- > Voor het centrum hanteren we een ander uitgangspunt, namelijk de verwevingsstrategie van de binnenstad.
- > Er zijn bepaalde delen die we uitsluiten omwille van de geldende bestemmingsplannen. Hieronder leggen we dit meer in detail uit.

### 5.1. Verwevingsstrategie van de binnenstad

De Bouwblokvisie geldt voor de dichtbebouwde stad. Toch is er een onderscheid te maken tussen hartje centrum Gent en de regio errond. In het centrum van Gent streven we immers vooral naar verweving van functies. Die verweving uit zich het meest in de stadsregionale knooppunten KoBra (SR01) en Zuid (SR02). Daar primeert verweving boven verluchting. Wonen komt er uiteraard ook voor, maar andere functies primeren doorgaans, zoals kantoren, winkels, scholen, voorzieningen, ... In die zone wordt het verluchten eerder vertaald door middel van kleine ingrepen en het slim verweven van functies.

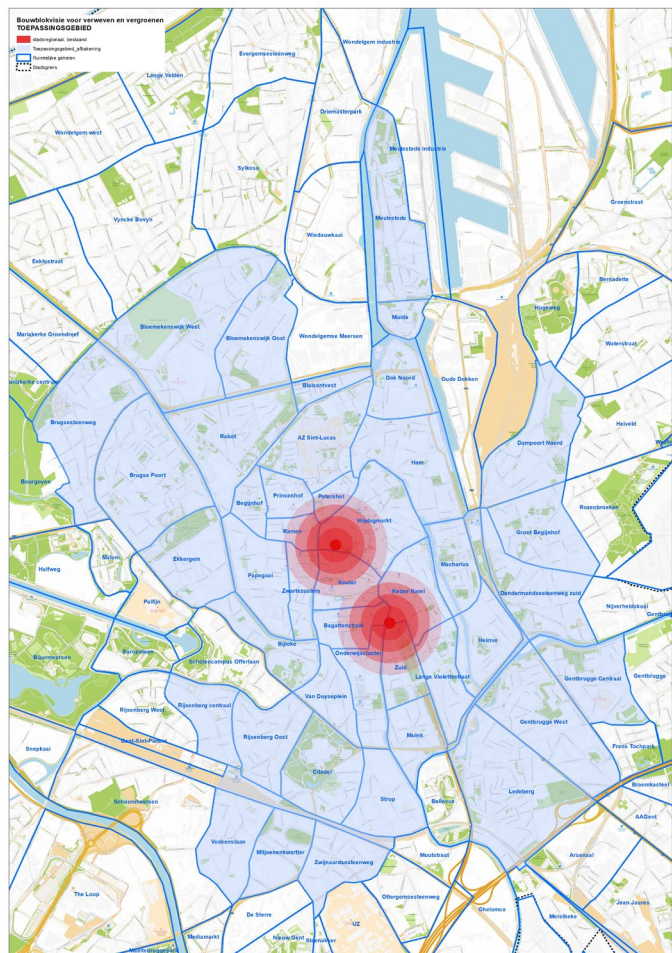
De ruimtelijke gehelen die in deze zones vervat zitten, houden we uit de scope. Daar primeert verweving boven verluchting. Het gaat om volgende ruimtelijke gehelen:

M.b.t. SR01:

- > Kouter
- > Vrijdagsmarkt
- > Patershol
- > Ramen
- > Zwartzusters

M.b.t. SR02:

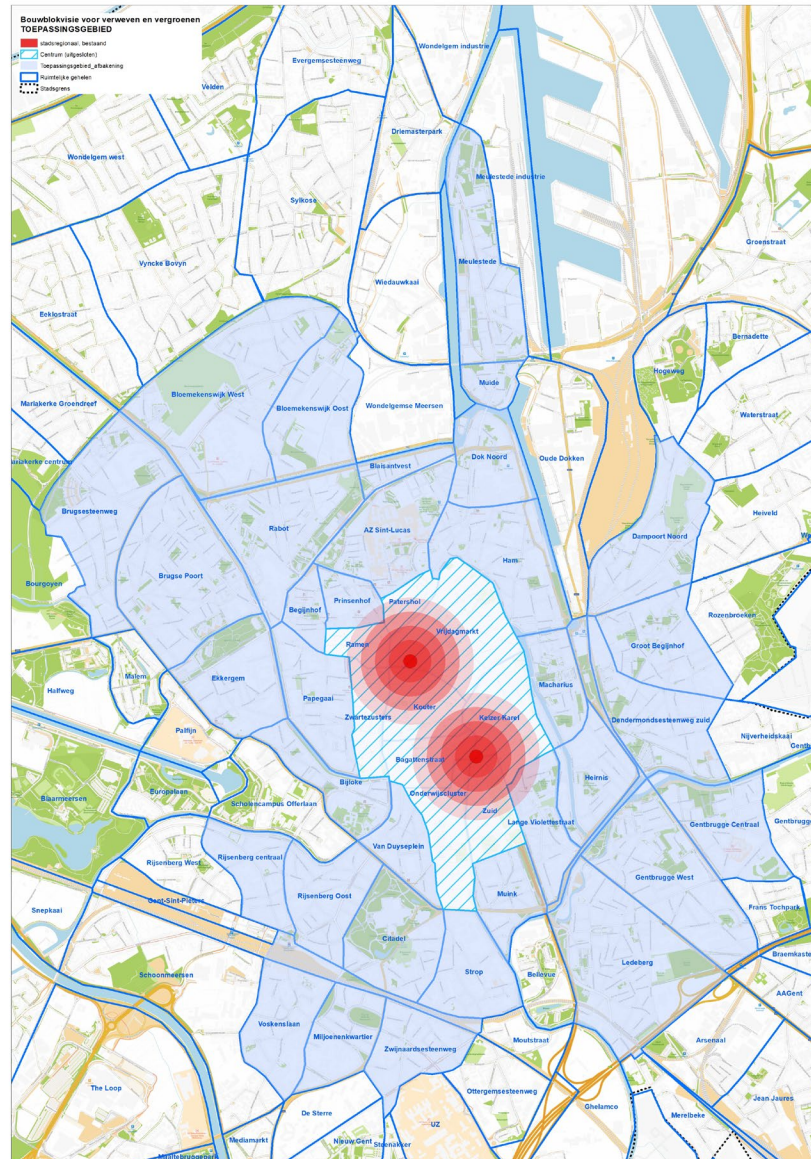
- > Keizer Karel
- > Zuid
- > Onderwijscluster Ugent
- > Bagattenstraat



**Hoewel we deze zones niet tot het toepassingsgebied rekenen, is het ook daar noodzakelijk om de nodige verluchting te stimuleren. We willen immers vermijden dat de zones net buiten het toepassingsgebied alle druk moeten opvangen omdat in het toepassingsgebied er heel wat beperkingen zijn. Als blijkt dat dit het effect zou zijn, dan kan het noodzakelijk zijn om ook voor het centrum een aantal richtlijnen op te stellen in functie van voldoende verluchting.**

De andere ruimtelijke gehelen binnen de stadsring zijn doorgaans ruimtelijke gehelen of bouwblokken waarvan de hoofdfunctie toch meer gericht is op het wonen, uiteraard in combinatie met tal van andere functies. Het wonen komt er echter meer voor dan in hartje Gent. Deze bouwblokken hebben een te hoge woningdichtheid, een te laag groencapaciteitsbereik, een te hoge bebouwingsgraad en een te hoge verhardingsgraad. Deze bouwblokken behoren dus wel tot het toepassingsgebied.

Onderstaande kaart toont een beeld van de ruimtelijke gehelen die uit het toepassingsgebied vallen omwille van de verweingsstrategie. Dit noemen we in de Bouwblokvisie het 'centrum'<sup>1</sup>. De 2 stadsregionale knooppunten zijn ook aangeduid.



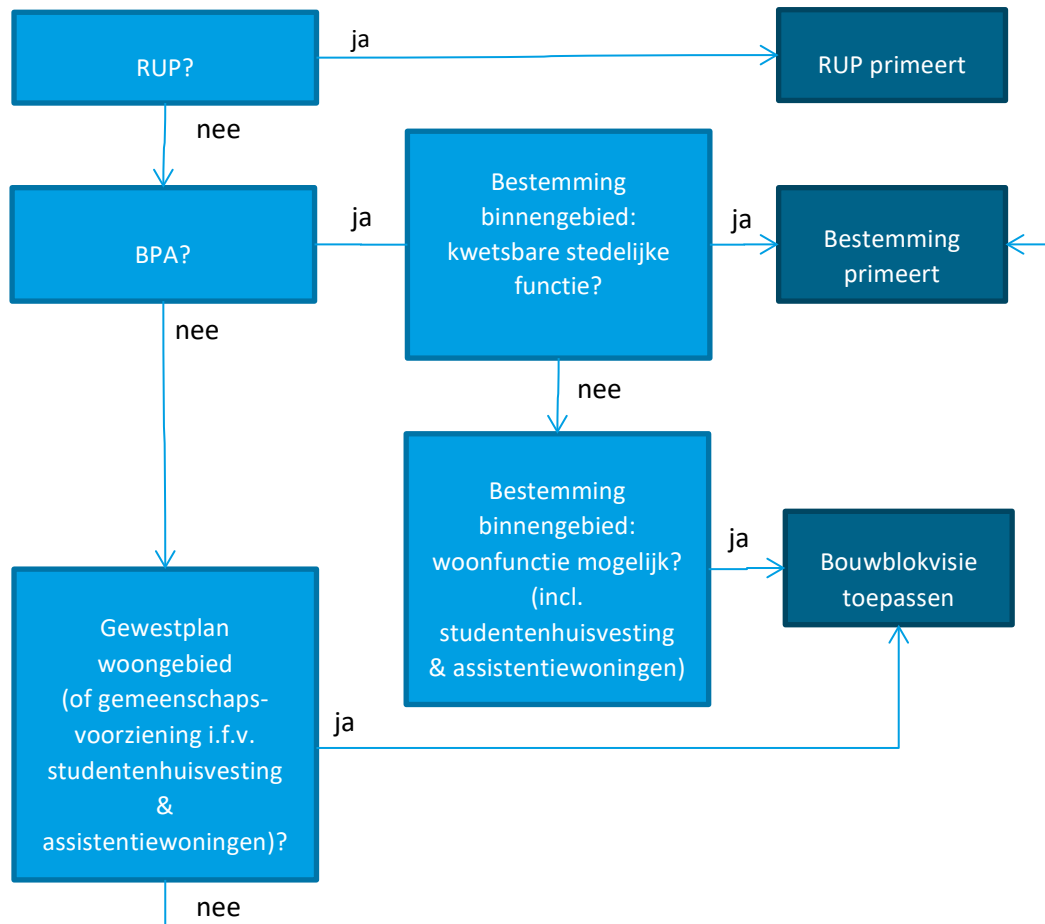
*Bouwblokvisie toepassingsgebied: uitsluiting centrum*

<sup>1</sup> Het 'centrum' is dus niet hetzelfde als de deelruimte 'binnenstad' volgens Ruimte voor Gent.

## 5.2. Verhouding tot de bestaande bestemmingsplannen

Behalve beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, namelijk de verwevingsstrategie in de Binnenstad en de stadsregionale knooppunten met bovenstedelijke aantrekkingskracht, zijn er natuurlijk nog de geldende verordenende plannen waar we rekening mee moeten houden.

We verduidelijken de verhouding tussen de Bouwblokvisie en de bestaande bestemmingsplannen in onderstaand schema:

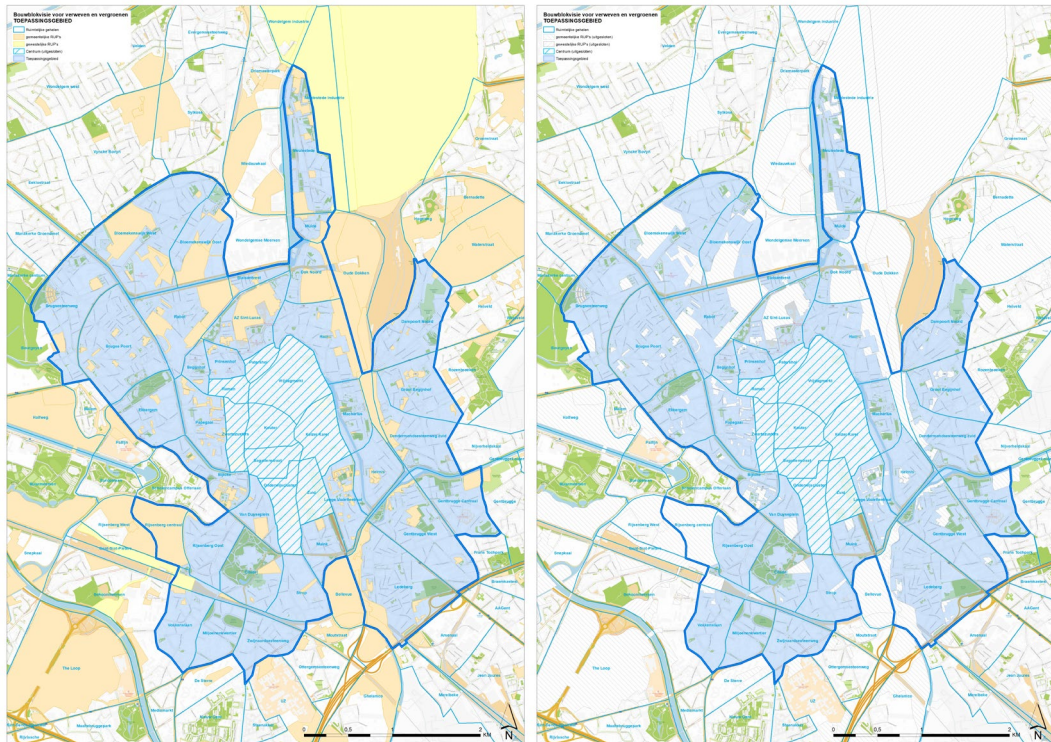


Hieronder duiden we de verhouding tot deze verordenende plannen meer in detail.

### 5.2.1. Verhouding tot de ruimtelijke uitvoeringsplannen

De ruimtelijke uitvoeringsplannen blijven integraal primeren op de Bouwblokvisie, zowel qua bestemming als qua voorschriften.

De verordenende grafische plannen en de stedenbouwkundige voorschriften van deze plannen blijven van kracht. We sluiten dus de zones uit die binnen een gewestelijk of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vallen. Het gaat om de gele (= gewestelijk) en beige (= gemeentelijk) vlakken op onderstaande linkse kaart. Op de rechtse kaart zijn deze zones uitgesneden uit het toepassingsgebied (wit gearceerde vlakken).



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: RUP's*

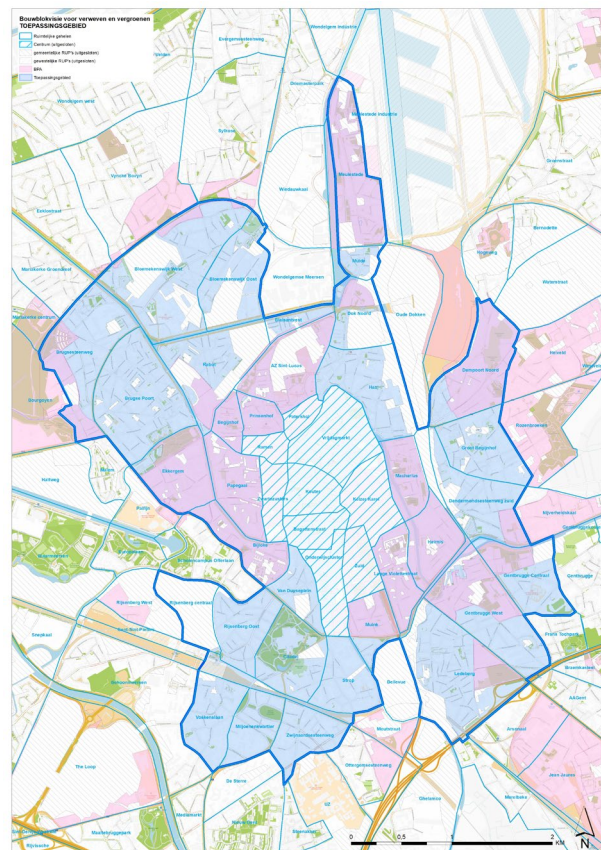
## 5.2.2. Verhouding tot bijzondere plannen van aanleg

Voor bepaalde delen van het toepassingsgebied gelden bijzondere plannen van aanleg. Zie de roze aanduidingen op onderstaande kaart.

Een aantal van deze plannen laten woonfuncties toe in binnengebieden, terwijl we de binnengebieden maximaal willen reserveren voor voorzieningen in deze visie.

Voor andere zones gelden andere bestemmingen zoals gemeenschapsvoorzieningen, bedrijvigheid, ...

We maken hierna een onderscheid volgens deze mogelijke bestemmingen.



Bouwblokvisie toepassingsgebied: BPA's

### a. Binnengebieden bestemd volgens BPA voor een kwetsbare stedelijke functie cfr. kader Ruimtelijk Rendement

Sommige bouwblokken in de BPA's laten enkel kwetsbare stedelijke functies toe, en geen woonfuncties. Dit uitgangspunt behouden we.

In de binnengebieden primeert de kwetsbare stedelijke functie conform het kader ruimtelijk rendement<sup>2</sup>.

**Kwetsbare stedelijke functies**<sup>3</sup> zijn functies die we extra moeten beschermen, omdat ze anders door 'harde' functies (meestal wonen) worden verdrongen, terwijl deze functies belangrijk zijn voor het stedelijk functioneren. Afhankelijk van de deelruimte kan het om andere noden en functies gaan:

- > in alle deelruimten (binnenstad – kernstad – groeistad – buitengebied): groene ruimte, gemeenschapsvoorzieningen, sociaal wonen, dagrecreatie, stadsgerichte landbouwinitiatieven, verweefbare economie

<sup>2</sup> Zie <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsnotas-2014-2019/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/ruimtelijk-rendement>

<sup>3</sup> De omschrijving van kwetsbare stedelijke functie is ook terug te vinden in de begrippenlijst.



- > specifiek voor de binnenstad: kantoren, wonen boven winkels in kernwinkelgebied
- > specifiek voor de kernstad: kleinhandel en restaurants en cafés in de knooppunten
- > specifiek voor de groeistad: kleinhandel en restaurants en cafés in de knooppunten

De kwetsbare stedelijke functie moet volledig behouden blijven, conform de bepalingen van het BPA. De afwijkingen die vanuit de nota RR wonen toelieten in de binnengebieden schroeven we in dit toepassingsgebied terug: als de hoofdbestemming in het BPA een kwetsbare stedelijke functie is in het binnengebied, wensen we daar geen wonen<sup>4</sup>.

Enkel in de schil behouden we het principe waarbij wonen als nevenbestemming (dus tot maximaal 50% van het programma) kan toegevoegd worden, zoals omschreven in de nota Ruimtelijk Rendement.

Dus als in een BPA één van bovenstaande functies als hoofdfunctie voorziet in het binnengebied, kan het ontwerp daar niet van afwijken.

Voor wat betreft de voorschriften, bijvoorbeeld bebouwings- of verhardingspercentages, zijn de ontwerpprincipes richtinggevend/inspirerend.

## **b. Binnengebieden met een woonbestemming volgens een BPA**

Hoewel de Codex het intussen mogelijk maakt om makkelijker af te wijken van bijzondere plannen van aanleg, kunnen we in principe niet strenger zijn dan wat de BPA's voorschrijven.

Een aantal BPA's in het toepassingsgebied laten de woonfunctie in meer of mindere mate toe in het binnengebied.

Voor deze bouwblokken stimuleren we de principes van de Bouwblokvisie via begeleiding van het ontwerp, maar moeten we ook rekening houden met voorschriften van het BPA. Een beleidskader weegt immers niet op tegen verordenende planvoorschriften en een verordening is ondergeschikt aan een BPA/RUP.

Dit betekent dat de Bouwblokvisie daar wel zoveel mogelijk wordt toegepast, maar we wellicht iets flexibeler zullen moeten omgaan met het wonen in de binnengebieden. Verschillende uitgangspunten van deze visie kunnen we wel stimuleren, zoals vergroenen, ontharden, ... We waken erover dat de woonfunctie slechts beperkt wordt toegelaten, en dat initiatiefnemers meer inzetten op voorzieningen en/of groen.

<sup>4</sup> De nota RR zal ook in die zin aangepast worden bij de herevaluatie.

### 5.2.3. Verhouding tot de gewestplanbestemming

Binnen de contouren van het toepassingsgebied kijken we vervolgens naar de bestemmingen volgens het gewestplan, na aftrek van de gebieden waar een RUP geldig is.

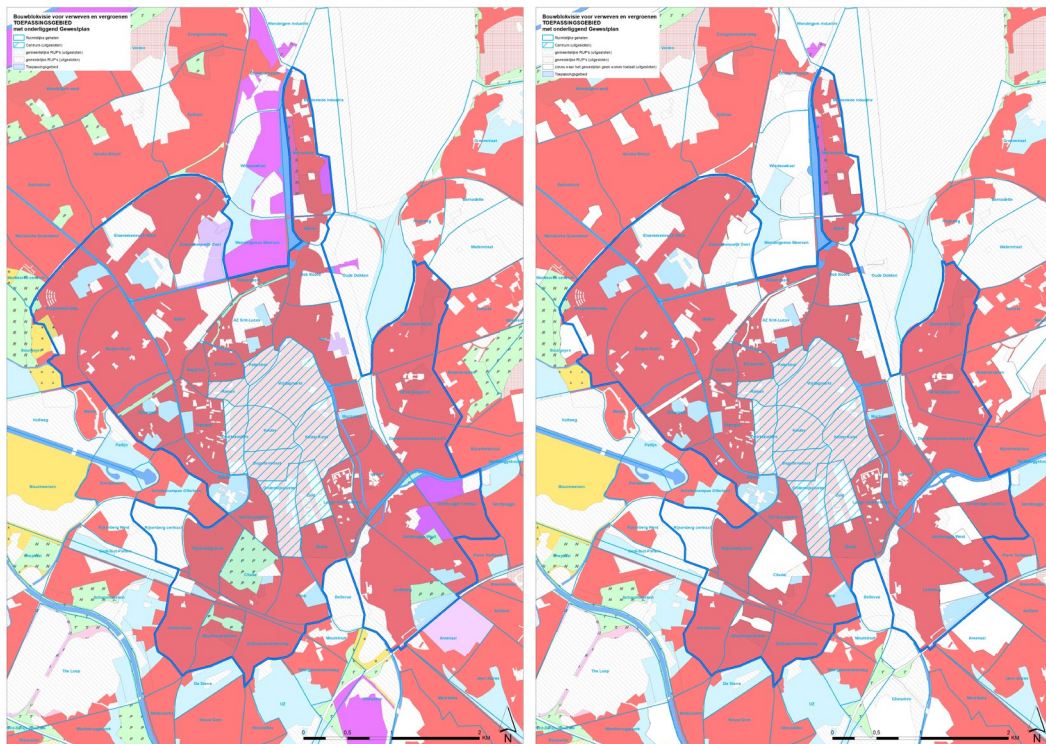
De Bouwblokvisie is integraal van toepassing op die binnengebieden met een bestemming woongebied volgens het gewestplan. Ook voor studentenhuisvesting en assistentiewoningen in zones voor gemeenschapsvoorzieningen schetst de Bouwblokvisie de mogelijkheden en randvoorwaarden.

De Bouwblokvisie geeft met andere woorden invulling aan de beleidsmatig gewenste ontwikkeling in die zones, gebaseerd op de principes van Ruimte voor Gent, en geeft richting aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

In andere bestemmingszones (dienstverleningsgebieden, gebieden voor dagrecreatie, parkgebieden, industriegebieden en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kmo's), blijft de geldende bestemming onverminderd primeren. Dit neemt niet weg dat we ook daar moeten onderzoeken hoe we de meer algemene doelstellingen voor de kernstad en binnenstad zoals vb. ontharden en vergroenen ook binnen deze gebieden kunnen stimuleren.

De linkerkaart toont de bestemmingen volgens het gewestplan inclusief de witte vlakken van de RUP's.

Op de rechterkaart zijn de bovengenoemde zones van het gewestplan bijkomend wit gekleurd in het toepassingsgebied: deze zones vallen uit de toepassing.

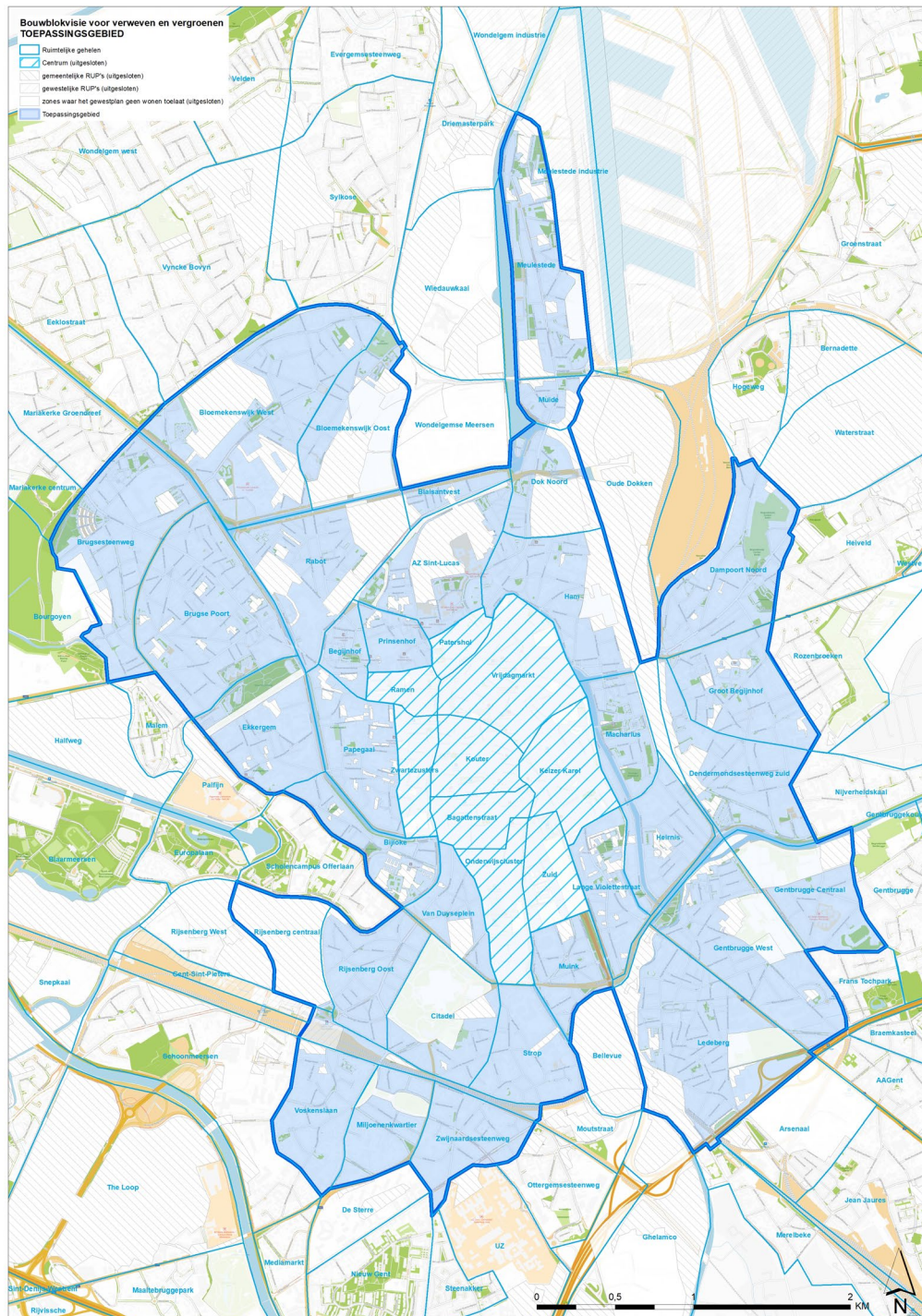


*Bouwblokvisie toepassingsgebied: gewestplan*

## 6. Conclusie afbakening toepassingsgebied

Hieronder geven we de kaart weer van het toepassingsgebied, rekening houdend met de bovenstaande afweging, waarbij:

- > het blauw gekleurd vlak met blauwe lijn de buitenste rand van het toepassingsgebied is
- > de lichtblauwe arcering het uitgesloten centrum is
- > de witte arceringen de uitgesloten ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn
- > de witte vlakken de uitgesloten economische en groene bestemmingen uit het gewestplan zijn



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: finale afbakening*

Buiten het toepassingsgebied gelden uiteraard de gangbare principes van Ruimte voor Gent: dit geldt zowel voor het deel binnenstad dat niet in het toepassingsgebied ligt (het 'uitgesloten centrum'), als voor de groeistad en het buitengebied. Bouwblokken die net buiten het toepassingsgebied vallen, moeten niet voldoen aan de Bouwblokvisie: daar houden we rekening met de uitgangspunten die Ruimte voor Gent voorschrijft. Een densifiëring van het weefsel kan daar dus ook enkel als er voldoende groen en voorzieningen worden gecreëerd: verdichting moet in evenwicht zijn met vergroening en verweving.

### Verskil met afbakening Ruimte voor Gent

Ruimte voor Gent vermeldt dat we een ruimtelijk kader voor optimalisering en ontpitting van binnengebieden uitwerken voor de binnenstad en de kernstad, wat in deze Bouwblokvisie resulteerde. De afbakening van de Bouwblokvisie loopt niet helemaal samen met de grenzen die in Ruimte voor Gent zijn gemaakt.

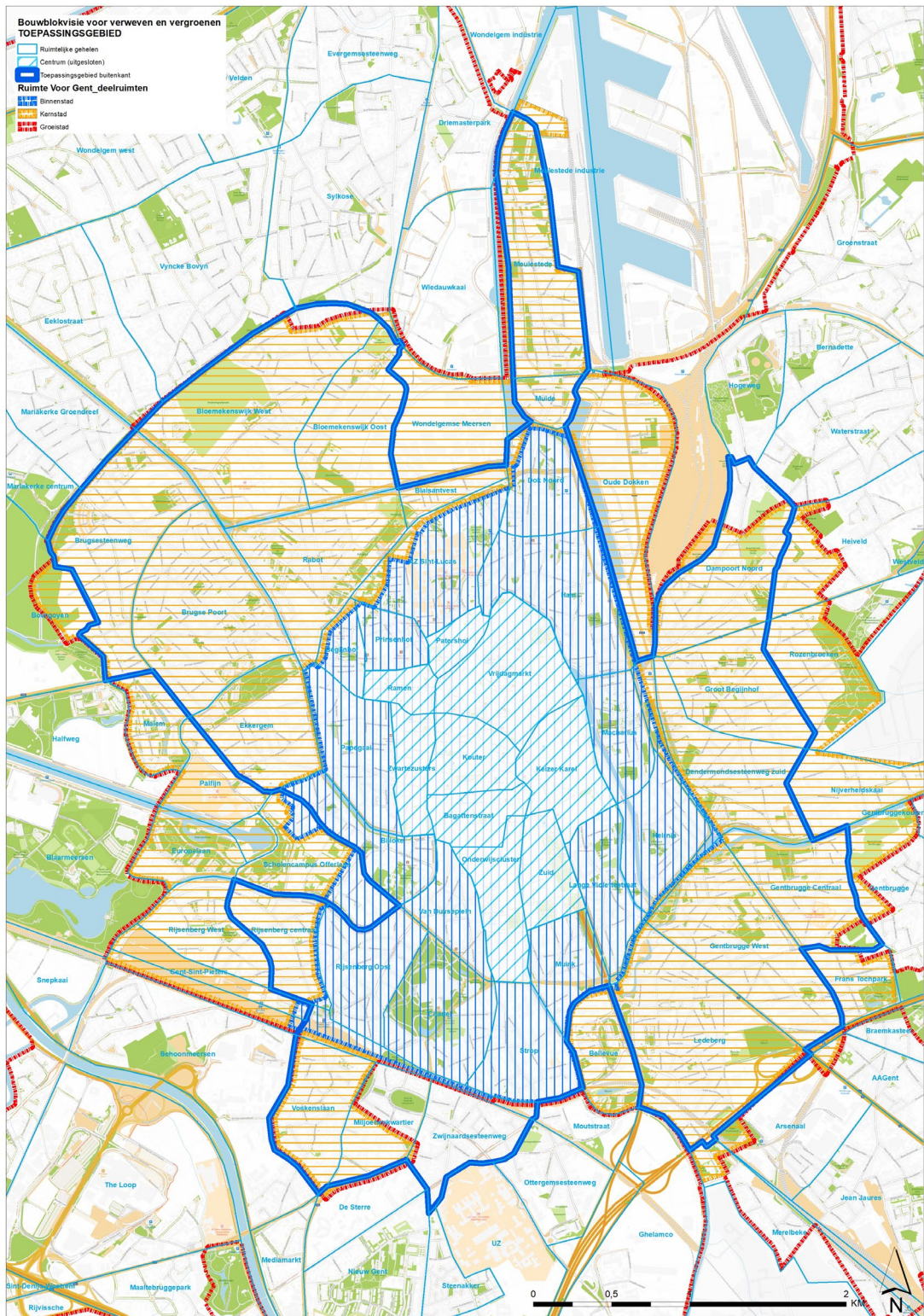
Ruimte voor Gent maakte een afbakening van binnenstad, kernstad en groeistad op basis van een clustering van statistische sectoren. Uit verder onderzoek blijkt dat deze statistische sectoren soms nogal grillig verlopen, bijvoorbeeld aan het Westerringspoor, waardoor het logischer is om een duidelijkere fysieke grens of barrière te nemen als grens. Daarnaast blijkt dat sommige statistische sectoren te groot zijn en lopen van de rand van de binnenstad tot een groot stuk in de groeistad. Een opsplitsing was soms nodig.

De onderstaande kaart toont het verschil tussen beide afbakeningen<sup>5</sup>.

- > dikke blauwe lijn: toepassingsgebied ruimtelijk kader Bouwblokvisie
- > oranje – rode lijn: grens tussen kernstad en groeistad volgens Ruimte voor Gent:
  - een aantal zones die volgens Ruimte voor Gent in de kernstad liggen, liggen volgens de Bouwblokvisie niet in het toepassingsgebied. Dit zijn gebieden die volgens de vooropgestelde indicatoren (zie bijlage 3) niet hoog scoren, en bijgevolg minder noodzakelijk de Bouwblokvisie moeten toepassen.
  - een beperkte zone ligt volgens Ruimte voor Gent in de groeistad, maar volgens de Bouwblokvisie toch nog in het toepassingsgebied. Het gaat om de zone rond de Zwijnaardsesteenweg: dit gebied scoort hoog op de vooropgestelde indicatoren. Daar volgen we wel de Bouwblokvisie.

In Ruimte voor Gent werd intussen een aangepaste kaart opgeladen, waarbij de buitenste rand van afbakening van de Bouwblokvisie de nieuwe grens tussen kernstad en groeistad vormt.

<sup>5</sup> De grens tussen kernstad en groeistad zal ook in de nota ruimtelijk rendement aangepast worden, en dezelfde afbakening volgen als in deze bouwblockvisie. Het betekent een verfijning van de grenzen die in Ruimte voor Gent werden gemaakt.



*Bouwblokvisie toepassingsgebied: vergelijking met deelruimten van Ruimte voor Gent*